
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Juvara Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2.....	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Patti	18
Stato conservativo	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2020 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.486,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.048,00	27
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 19.104,00	27

INCARICO

All'udienza del 14/09/2020, il sottoscritto Ing. Juvara Gabriele, con studio in via Antonio Crocco civ. 10/10 - 16122 - Genova (GE), email gabriele.juvara@gmail.com, PEC gabriele.juvara@ingpec.eu, Tel. 330300358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOMORONE (GE) - VIA DEI MARMI 21, PIANO 1

L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOMORONE (GE) - VIA DEI MARMI 21, PIANO 2

L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOMORONE (GE) - VIA DEI MARMI 8R, PIANO T

L'immobile è destinato a magazzino/locale di deposito, è ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte ed è composto un unico locale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

nord : con muro perimetrale verso distacco e altra proprietà;

est : con muro perimetrale verso Via Dei Marmi;

sud : con fabbricato Civ. 19;

ovest : in parte con vano scale e in parte con muro perimetrale verso esterno;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,02 mq	81,08 mq	1,00	81,08 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,08 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 5 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 201,68 Piano 1
Dal 25/01/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 5 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 201,68 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	222	5		A5	2	5,5	81 mq	201,68 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti del Catasto fabbricati, già N.C.E.U. e datata 28.12.1939, non riproduce correttamente lo stato dei luoghi.

E' stato ricavato un locale ad uso bagno in una porzione di locale posto a Nord Est dell'Unità Immobiliare.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in scarso stato di manutenzione. L'impianto elettrico e idraulico sono vetusti e probabilmente non a norma.



PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un fabbricato ove le parti comuni sono costituite da un vano scale (senza ascensore) che mette in comunicazione le due Unità Immobiliari che lo compongono.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare si presenta in scarse condizioni manutentive.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco e la pavimentazione è in linoleum. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in alluminio. La muratura perimetrale e i muri di spina sono portanti, i solai sono in legno.

La struttura della copertura a falde dell'edificio è in legno e i soffitti dell'appartamento parrebbero in canniccio.

Le porte interne sono in legno con vetri.

Gli impianti elettrici e idraulici sono vetusti e non a norma.

I prospetti dell'edificio sono finiti ad intonaco civile in scarso stato di manutenzione.

La scala comune del condominio che conduce a due appartamenti è costituita da pedate in pietra dipinta di nero (ardesia?) e ringhiere in ferro decorato con corrimano in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Scrittura privata - vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ferrando	25/01/1990	96239	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	13/02/1990	505	22293.3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a GENOVA il 11/10/2006
Reg. gen. 48779 - Reg. part. 11468
Quota: 3/5
Importo: € 9.883,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.941,80
Rogante: GEST LINE S.P.A.
Data: 06/10/2006
N° repertorio: 182495
N° raccolta: 48
Note: RETTIFICHE E FORMALITA' SUCCESSIVE ANNOTAZIONE DEL 31/08/2012 REG. PART. 2060 - REG. GEN. 25589 TIPO ATTO: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 16/09/2009
Reg. gen. 30076 - Reg. part. 5889
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.470,42
Spese: € 4.217,84
Interessi: € 2.311,74
Percentuale interessi: 6,993 %

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 03/09/2009

N° repertorio: 14350

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a MILANO il 11/02/2016

Reg. gen. 3856 - Reg. part. 555

Importo: € 423.766,74

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 211.883,37

Rogante: EQUITALIA NORD SPA

Data: 05/02/2016

N° repertorio: 2434

N° raccolta: 4816

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TORINO il 28/04/2016

Reg. gen. 11653 - Reg. part. 1978

Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.424,18

Interessi: € 575,82

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 22/03/2016

N° repertorio: 2748

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a GENOVA il 10/05/2010

Reg. gen. 14722 - Reg. part. 9824

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: RETTIFICHE E FORMALITA' SUCCESSIVE ANNOTAZIONE DEL 21/01/2014 REG. PART. 105 - REG. GEN. 1151 TIPO ATTO: 0705 - CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 25/06/2020

Reg. gen. 16971 - Reg. part. 12239

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilata. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati come zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione è antecedente al 28/12/1939, è stata richiesta copia del progetto di costruzione all'ufficio tecnico del Comune di Campomorone in data 26.11.2020 ma lo stesso non è stato reperito dal suddetto ufficio. E' stato altresì rinvenuta un'autorizzazione, protocollata al n. 8 del 30/01/1990, per manutenzione straordinaria alle facciate e alla copertura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: con muro perimetrale verso distacco e altra proprietà;

Est: con muro perimetrale verso Via Dei Marmi;

Sud: con fabbricato Civ. 19;

Ovest: in parte con vano scale e in parte con muro perimetrale verso esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,98 mq	81,35 mq	1,00	81,35 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 201,68 Piano 2
Dal 25/01/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 201,68 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	222	6		A5	2	5,5	81 mq	201,68 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati, già N.C.E.U. e datata 28.12.1939, non riproduce correttamente lo stato dei luoghi.

E' stato ricavato un locale ad uso bagno in una porzione di locale posto a Nord Est dell'Unità Immobiliare, inoltre l'ingresso è stato arretrato fino al vano scale, ciò comporta accesso diretto al locale sottotetto direttamente dall'appartamento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un fabbricato le cui parti comuni sono costituite da un vano scale (senza ascensore) che mette in comunicazione le due Unità Immobiliari che lo compongono.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare versa in appena sufficienti condizioni di manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco e la pavimentazione è in linoleum.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno e vetro. I soffitti sono tinteggiati in pittura lavabile bianca e la struttura è in canniccio.

Il "nuovo" bagno è finito con piastrelle in grès a pavimento e nelle pareti.

I solai sono il legno e la muratura perimetrale e di spina risultano portanti.

Come già riportato in precedenza la scala comune dell'edificio serve i due piani che conducono agli appartamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ferrando	25/01/1990	96239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/11/1993		
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/02/1990	505	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 16/09/2009
Reg. gen. 30076 - Reg. part. 5889
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.470,42
Spese: € 4.217,84
Interessi: € 2.311,74
Percentuale interessi: 6,993 %
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 03/09/2009
N° repertorio: 14350
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a MILANO il 11/02/2016
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 555
Importo: € 423.766,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 211.883,37
Rogante: EQUITALIA NORD SPA
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 2434
N° raccolta: 4816
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TORINO il 28/04/2016
Reg. gen. 11653 - Reg. part. 1978
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.424,18
Interessi: € 575,82
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 22/03/2016
N° repertorio: 2748



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a GENOVA il 10/05/2010

Reg. gen. 14722 - Reg. part. 9824

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: RETTIFICHE E FORMALITA' SUCCESSIVE ANNOTAZIONE DEL 21/01/2014 REG. PART. 105 -
REG. GEN. 1151 TIPO ATTO: 0705 - CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 25/06/2020

Reg. gen. 16971 - Reg. part. 12239

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilate. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati con zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

la costruzione è antecedente al 28/12/1939, è stata richiesta copia del progetto di costruzione all'ufficio tecnico del Comune di Campomorone in data 26.11.2020 ma lo stesso non è stato reperito dal suddetto ufficio. E' stato altresì rinvenuta un'autorizzazione, protocollata al n. 8 del 30.01.1990, per manutenzione straordinaria alle facciate e alla copertura.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

nord: con muro perimetrale verso distacco e altra proprietà;
est: con muro perimetrale verso Via Dei Marmi;
sud: con vano scale Via Dei Marmi Civ. 21;
ovest: con muro perimetrale distacco e altra proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,70 mq	39,80 mq	1,00	39,80 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 33 Rendita € 127,82 Piano t
Dal 25/01/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 43 mq Rendita € 127,82 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	222	2		C2	1	33	43 mq	127,82 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale depositata agli atti del Catasto Fabbricati, già N.C.E.U. e datata 28.12.1939, riproduce correttamente lo stato dei luoghi.



PATTI

L'immobile, avente destinazione d'uso locale di deposito, risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato come posto auto coperto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare si presenta in sufficienti condizioni manutentive. I muri perimetrali e di spina risultano portanti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1990 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Scrittura privata - vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ferrando	25/01/1990	96239	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/02/1990	22293.3	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 16/09/2009
Reg. gen. 30076 - Reg. part. 5889
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.470,42
Spese: € 4.217,84
Interessi: € 2.311,74
Percentuale interessi: 6,993 %
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 03/09/2009
N° repertorio: 14350
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a MILANO il 11/02/2016
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 555
Importo: € 423.766,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 211.883,37
Rogante: EQUITALIA NORD SPA
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 2434
N° raccolta: 4816
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TORINO il 28/04/2016

Reg. gen. 11653 - Reg. part. 1978
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.424,18
Interessi: € 575,82
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 22/03/2016
N° repertorio: 2748



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a GENOVA il 10/05/2010
Reg. gen. 14722 - Reg. part. 9824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: RETTIFICHE E FORMALITA' SUCCESSIVE ANNOTAZIONE DEL 21/01/2014 REG. PART. 105 -
REG. GEN. 1151 TIPO ATTO: 0705 - CANCELLAZIONE
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 25/06/2020
Reg. gen. 16971 - Reg. part. 12239
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilate. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati con zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

la costruzione è antecedente al 28/12/1939, è stata richiesta copia del progetto di costruzione all'ufficio tecnico del Comune di Campomorone in data 26.11.2020 ma lo stesso non è stato reperito dal suddetto ufficio. E' stato altresì rinvenuta una "concessione per esecuzione di opere importanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio" (prot. n. 21 - pratica n. 79/89) per la trasformazione del locale magazzino in autorimessa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1
L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 5, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.648,00
Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".
Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40).
Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni



dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" e "Borsino Immobiliare").

Tenuto conto dell'esposizione, dello scopo della presente perizia, basandosi anche sulla propria personale esperienza, si ritiene di far coincidere il valore di riferimento dell'immobile con il valore pari ad €/mq 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1	81,08 mq	600,00 €/mq	€ 48.648,00	100,00%	€ 48.648,00
				Valore di stima:	€ 48.648,00

Valore di stima: € 48.648,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Condizioni attuali del mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 36.486,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2
L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 6, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.810,00
Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".
Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40).
Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" e "Borsino Immobiliare").

Tenuto conto dell'esposizione, dello scopo della presente perizia, basandosi anche sulla propria personale esperienza, si ritiene di far coincidere il valore di riferimento dell'immobile con il valore pari ad €/mq 600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2	81,35 mq	600,00 €/mq	€ 48.810,00	100,00%	€ 48.810,00
				Valore di stima:	€ 48.810,00



Valore di stima: € 48.810,00

Deprezzamenti

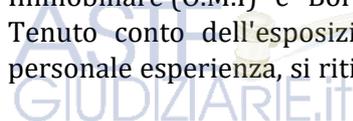
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Condizioni attuali del mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 39.048,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T
L'immobile è destinato a magazzino/locale di deposito, è ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte ed è composto un unico locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 222, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.880,00
Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".
Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40).
Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" e "Borsino Immobiliare").
Tenuto conto dell'esposizione, dello scopo della presente perizia, basandosi anche sulla propria personale esperienza, si ritiene di far coincidere il valore di riferimento dell'immobile con il valore pari



ad €/mq 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T	39,80 mq	600,00 €/mq	€ 23.880,00	100,00%	€ 23.880,00
Valore di stima:					€ 23.880,00

Valore di stima: € 23.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Condizioni attuali del mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 19.104,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 01/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Juvara Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ Altri allegati - BANCHE DATI
- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - RILIEVI PLANIMETRICI
- ✓ Foto - ALLEGATI FOTOGRAFICI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1
L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 5, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilata. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati come zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

Prezzo base d'asta: € 36.486,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2
L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 6, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilate. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati con zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

Prezzo base d'asta: € 39.048,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T
L'immobile è destinato a magazzino/locale di deposito, è ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte ed è composto un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'edificio ricade in Zona B, le aree sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilate. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati con zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

Prezzo base d'asta: € 19.104,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2020 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.486,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 5, Categoria A5	Superficie	81,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in scarso stato di manutenzione. L'impianto elettrico e idraulico sono vetusti e probabilmente non a norma.		
Descrizione:	L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.048,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 21, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 6, Categoria A5	Superficie	81,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è destinato a residenza, è ubicato al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** Omissis ****		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.104,00

Bene N° 3 - Magazzino	
Ubicazione:	Campomorone (GE) - VIA DEI MARMI 8R, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	39,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in sufficienti condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è destinato a magazzino/locale di deposito, è ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte ed è composto un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** Omissis ****		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it